

VERSIE DB 08 APRIL 2026

Begroting 2027

Industrieschap Medel

Inhoudsopgave

1. Algemene beschouwingen	3
1.1 Algemene beschouwingen	3
1.2 Dagelijks en algemeen bestuur van het Industrieschap	3
1.3 Het jaar 2027 in vogelvlucht	3
2. Programmaplan 2027	4
2.1 Wat willen we bereiken?	4
2.2 Wat gaan we ervoor doen in 2027?	4
2.3 Wat gaat het kosten?	4
2.4 Beleidsindicatoren	6
3. Paragrafen	7
3.1 Weerstandsvermogen en risicobeheersing	7
3.2 Financiering	10
3.3 Bedrijfsvoering	11
3.4 Grondbeleid	12
3.5 Onderhoud kapitaalgoederen	13
4. Financiële begroting	14
4.1 Overzicht van baten en lasten in de begroting en de toelichting	14
4.2 De uiteenzetting van de financiële positie en de toelichting	17
Bijlage:	19
Overzicht geraamde baten en lasten per taakveld	

1. Algemene beschouwingen

1.1 Algemene beschouwingen

Industrieschap Medel is een gemeenschappelijke regeling van de gemeenten Tiel en Neder-Betuwe. Dit samenwerkingsverband heeft als doel de ontwikkeling van het Bedrijvenpark Medel. Dit bedrijventerrein heeft zowel een lokaal, regionaal als boven regionaal karakter en is gelegen in de gemeente Tiel ter hoogte van de snelweg A 15 (ten noorden van de Betuweroute en ten oosten van het Amsterdam-Rijnkanaal).

De dagelijkse leiding van het Industrieschap berust bij de directeur van het projectbureau Medel. Deze is verantwoording verschuldigd aan het dagelijks en algemeen bestuur van Industrieschap Medel.

Voor u ligt de “Begroting 2027” van het Industrieschap Medel. De begroting 2027 is opgesteld voor de grondexploitatieproject ‘Bedrijvenpark Medel’. Deze begroting is opgesteld conform de voorschriften van het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Deze begroting is gebaseerd op jaarschijf 2027 uit de grondexploitatie per 1-1-2026.

De begroting van Industrieschap Medel is gericht op een kostenefficiënte werkwijze, gericht op de optimalisatie van het resultaat. Dit komt tot uitdrukking in de kwaliteit van het ontwikkelde bedrijvenpark alsmede in de financiële resultaten die langjarig een stijgende lijn laten zien. Met betrekking tot de oproep aan gemeenschappelijke regelingen om kosten te besparen om de bijdrage van deelnemende gemeenten te beheersen, is kostenbeheersing voor Industrieschap Medel vanwege het bedrijfsmatige karakter van deze gemeenschappelijke regeling een doorlopend aandachtspunt en geldt dit ook voor 2027. De belangrijkste bijdrage van Industrieschap Medel aan de financiële opgaven van deelnemende gemeenten betreft het verbeteren van het financiële resultaat om te komen tot een maximale winstuitkering.

1.2 Dagelijks en algemeen bestuur van het Industrieschap

Het bestuur van Industrieschap Medel wordt voor haar werkzaamheden ondersteund door het projectbureau Medel en door haar adviseurs. Het projectbureau staat onder leiding van de projectdirecteur. Het projectbureau verzorgt samen met de adviseurs de voorbereiding van de vergaderingen van het dagelijks en algemeen bestuur, waarna het projectbureau de besluiten van het bestuur uitvoert. Het projectteam verzorgt de dagelijkse gang van zaken, zoals de klantcontacten, verkoop van kavels, de civieltechnische werkzaamheden, het beheer van de openbare ruimte en de financiële zaken.

Naam	Functie
	Voorzitter Algemeen Bestuur en Dagelijks Bestuur
	Lid Algemeen Bestuur en Dagelijks Bestuur
	Lid Algemeen Bestuur en Dagelijks Bestuur
	Lid Algemeen Bestuur en Dagelijks Bestuur
	Lid Algemeen Bestuur
	Lid Algemeen Bestuur
	Lid Algemeen Bestuur
	Lid Algemeen Bestuur

1.3 Het jaar 2027 in vogelvlucht

Voor 2027 zijn de werkzaamheden voor de ontwikkeling van Bedrijvenpark Medel naar verwachting afgerond. In 2027 ligt het accent op de liquidatie van het Industrieschap en eventueel de uitvoering van werkzaamheden die niet konden worden voltooid in 2026. Het streven is om de aangelegde openbare ruimte in 2026 over te dragen aan de gemeente Tiel en het Waterschap, maar de voortgang hierin is van verschillende zaken afhankelijk waaronder de te doorlopen protocollen, besluitvormingsprocessen en de juridische afwikkeling via het notariaat en kadaster. Door de betrokkenheid en invloed van meerdere partijen bestaat de mogelijkheid dat de uitvoering van werkzaamheden doorloopt in 2027.

Eind 2027 wordt de grondexploitatie van Industrieschap Medel afgesloten en wordt het Industrieschap Medel opgeheven. In 2026 en 2027 worden hiervoor alle voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd.

2. Programmaplan 2027

2.1 Wat willen we bereiken?

De gemeenschappelijke regeling Industrieschap Medel heeft tot doel het binnen diens rechtsgebied ontwikkelen en realiseren van bedrijventerreinen met de daarbij horende ontsluiting, water, groen en voorzieningen. Dit moet resulteren in een optimaal vestigingsklimaat voor bedrijven, waar naast de fysieke omgeving steeds meer aandacht uit gaat naar factoren als veiligheid, duurzaamheid, arbeidsmarkt en samenwerking tussen bedrijven onderling en tussen bedrijven, onderwijsinstellingen en overheden. Het bedrijventerrein Bedrijvenpark Medel omvat in 2027 één grondexploitatie.

2.2 Wat gaan we ervoor doen in 2027?

Grondverkoppen en overige opbrengsten

Het totaal aan uitgeefbare gronden bedraagt ca. 9 ha hectare. In 2026 is naar verwachting 1 kavel van 5 ha direct beschikbaar voor de verkoop. Voor de kavel van 4 ha dienen eerst archeologische werkzaamheden te worden uitgevoerd, deze is voor de markt beschikbaar eind 2027, maar kan in 2026 worden overgedragen aan één of beide deelnemende gemeenten.

Doelstellingen voor 2027:

- Onvoorziene overlopende werkzaamheden uit 2026;
- Afsluiting grondexploitatie;
- Opheffing Industrieschap Medel

Duurzaamheid

Industrieschap Medel, zal inzetten op een duurzame ontwikkeling van het bedrijvenpark, met aandacht voor diverse duurzaamheidsaspecten zoals energie, circulariteit bij de aanleg van het bedrijvenpark, een natuurvriendelijke inrichting (flora en fauna) en stikstofdepositie. Tevens stimuleert en faciliteert het Industrieschap duurzaamheid bij de vastgoedontwikkeling en activiteiten van bedrijven die op Medel gevestigd zijn. De werkzaamheden van Industrieschap Medel die hierop gericht zijn, zijn voor 2027 afgerond.

Grondverwervingen

Alle gronden zijn reeds in eigendom van Industrieschap Medel.

Archeologie

Voor de kavel A-10Hof (kavel van ca. 4 ha) wordt in 2026 archeologisch onderzoek (opgraving) verricht, deze werkzaamheden lopen door in 2027. Bij overdracht van dit kavel in 2026 vallen de archeologische werkzaamheden onder de verantwoordelijkheid van één of beide gemeenten. In 2027 worden de archeologische opgravingen voltooid en kan de kavel voor verkoop op de markt worden gebracht.

Overdracht openbare ruimte

In 2026 wordt de ingerichte openbare ruimte overgedragen aan de gemeente Tiel en het waterschap. De gemeente Tiel verkrijgt het (juridisch) eigendom en beheer van de gronden met wegen, fietspaden, groen en kleine watergangen. Het waterschap verkrijgt het eigendom en beheer van de grote waterpartijen. Indien de overdracht in 2026 niet is voltooid, zullen werkzaamheden doorlopen in 2027.

2.3 Wat gaat het kosten?

In de onderstaande tabel zijn alle geraamde baten en lasten opgenomen voor de jaren 2027 tot en met 2030. Ter vergelijking zijn de gerealiseerde bedragen uit 2025 en de bedragen uit de begroting 2026 opgenomen. De bedragen voor de meerjarenbegroting zijn afgestemd op de Grondexploitatie 2026. Het algemeen bestuur wordt gevraagd de onderstaande begroting voor 2027 vast te stellen en de meerjarenbegroting voor 2028-2030 voor kennisgeving aan te nemen.

Bedrijvenpark Medel (bedragen x € 1.000)	Werkelijk 2025	Primaire begroting 2026	Begroot 2027	Begroot 2028	Begroot 2029	Begroot 2030
Baten (totaal)	70.908	28.012	0	0	0	0
Lasten	-1.884	-8.953	-208	0	0	0
Financiële baten / lasten	-427	-196	555	0	0	0
Saldo baten en lasten	68.596	18.863	347	0	0	0
Vennootschapsbelasting	-8.196	-3.098	0	0	0	0
Algemene dekkingsmidde- len*	0	0	0	0	0	0
Overhead**	0	0	0	0	0	0
Onvoorzien	0	0	0	0	0	0
Mutatie onderhanden werk	-42.921	328	7	0	0	0
Resultaat voor bestemming	16.033	16.094	353	0	0	0

Ad*) De algemene dekkingsmiddelen bestaan uit de volgende onderwerpen:

- Lokale heffingen, waarvan de besteding niet gebonden is;
- Algemene uitkeringen;
- Dividend;
- Saldo van de financieringsfunctie;
- Overige algemene dekkingsmiddelen.

AD **) De specificatie van de "eigen" overhead is opgenomen in de toelichting op het overzicht van baten en lasten.

Voor Industrieschap Medel zijn de algemene dekkingsmiddelen niet van toepassing, met uitzondering van het saldo van de financieringsfunctie. Deze is voor 2027 nihil.

Specificatie van de begrote baten en lasten in 2027 van het Programma 'Bedrijvenpark Medel':

Bedrijvenpark Medel	Bedragen x € 1.000	B2027
Baten programma 'Bedrijvenpark Medel'		
Grondopbrengsten		0
Overige ontvangsten, subsidies en bijdragen		0
Totaal baten programma 'Bedrijvenpark Medel'		0
Lasten programma 'Bedrijvenpark Medel'		
Verwervingen		0
Inrichtingskosten		0
Plankosten/projectbureau		-208
Diversen		0
Totaal lasten programma 'Bedrijvenpark Medel'		-208
Totaal saldo baten/lasten van programma 1		-208
Financiële baten en lasten bij het programma		
Mutaties in de voorzieningen		0
Rente- en bankkosten		554
Totaal financiële baten en lasten		554
Saldo incl. financiële baten en lasten		346
Vennootschapsbelasting		0
Mutatie onderhanden werk		7
Het geraamde saldo van baten en lasten		353

2.4 Beleidsindicatoren

Vanuit de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) is het verplicht om in de begroting en jaarrekening over de volgende beleidsindicatoren te rapporteren, voor Industrieschap Medel zijn de beleidsindicatoren als volgt:

Nr.	Indicator	Eenheid	Per.	Medel*	Beschrijving
				Begroting	
1	Formatie	Fte per 1.000 inwoners	2027	0,01	De toegestane formatie in fte van het apparaat op peildatum januari/ aantal inwoners per 1-1-2026
2	Bezetting	Fte per 1.000 inwoners	2027	0,01	De werkelijke bezetting in fte van het apparaat op peildatum januari/ aantal inwoners per 1-1-2026
3	Apparaatskosten	Kosten per inwoner	2027	8,81	De personele en materiële kosten die verbonden zijn aan het functioneren van de organisatie
4	Externe inhuur **	Kosten als % van de totale loonsom + totale kosten inhuur externen	2027	5,6%	De inhuur voor tijdelijke vervanging of voor inhuur specialisten met specialistische kennis die ontbreekt in de organisatie
5	Overhead ***	% van totale lasten	2027	70,80%	De kosten die samenhangen met de sturing en ondersteuning van de medewerkers in het primaire proces

AD*) Bron is "eigen rekening" en "eigen begroting"

AD**) voor inhuur specialisten is de vaste bezetting niet meegerekend, die voor een deel bestaat uit structureel ingehuurd medewerkers.

AD***) relatief hoge overhead kosten wordt veroorzaakt doordat de begrote lasten in 2027 betrekking voor een belangrijk betrekking heeft op instandhouding van de gemeenschappelijke regeling.

3. Paragrafen

Vanuit wet- en regelgeving is het verplicht om de volgende paragrafen te verantwoorden:

1. Lokale heffingen
2. Weerstandsvermogen en risicobeheersing
3. Onderhoud kapitaalgoederen
4. Financiering
5. Bedrijfsvoering
6. Verbonden partijen
7. Grondbeleid

De paragrafen lokale heffingen en verbonden partijen zijn niet opgenomen, omdat dit niet aan de orde is bij het Industrieschap Medel. Het Industrieschap Medel kan geen heffingen aan derden opleggen (zoals een gemeente of provincie dat wel kan) en in het betreffende verantwoordingsjaar is er bij het Industrieschap Medel geen sprake van verbonden partijen.

3.1 Weerstandsvermogen en risicobeheersing

Inleiding

Het weerstandsvermogen bestaat uit de relatie tussen de weerstandscapaciteit (zijnde de middelen waarover het Industrieschap beschikt of kan beschikken, om niet begrote kosten te dekken) en alle risico's waarvoor geen maatregelen zijn getroffen en die van materiële betekenis kunnen zijn in relatie tot de financiële positie. In deze paragraaf wordt vooral ingegaan op de inventarisatie van de weerstandscapaciteit en een overzicht van de meest omvangrijke projectrisico's.

Inventarisatie van de weerstandscapaciteit

Bij de bepaling van de weerstandscapaciteit kan onderscheid worden gemaakt in structurele en incidentele weerstandscapaciteit. De incidentele weerstandscapaciteit bestaat voor het Industrieschap Medel uit de algemene reserve.

Structurele weerstandscapaciteit

Als structurele weerstandscapaciteit beschikt het Industrieschap Medel over een "borgstelling" van beide deelnemende gemeenten. Daarmee is een algemene dekking verkregen voor alle mogelijke risico's, aangezien alle kosten die voortvloeien uit zich voordoende risico's, ten laste komen van het eindresultaat. Gelet op de aard van een grondexploitatie en de onzekerheid over de uitkomsten van het geprognoseerde resultaat, wordt pas aan het eind van het project de rekening definitief opgemaakt. Gelet op de borgstelling van de deelnemende gemeenten zal het dan aanwezige positieve of negatieve resultaat tussen beide deelnemende gemeenten ieder voor de helft worden verdeeld.

Inventarisatie van de risico's

In de jaarlijks geactualiseerde grondexploitatie is de risicoparagraaf een vast onderdeel. In de grondexploitatie 2026 'Bedrijvenpark Medel' zijn de voornaamste risico's voor het Industrieschap verwoord.

De projectgebonden risico's zijn:

- | | |
|--|--|
| • Hogere kosten civiele techniek | € 0,23 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Hogere saneringskosten | € 0,25 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Wet natuurbescherming | € 0,10 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Tegenvallende inkomsten a.g.v. veranderende marktomstandigheden door internationale ontwikkelingen | € 3,50 miljoen <i>kans middelgroot</i> |
| • Meevallende kosten CT begroting (POSITIEF) | € 0,23 miljoen <i>kans klein</i> |

Beleid inzake het weerstandsvermogen

In maart 2017 is de notitie "weerstandsvermogen en risicomanagement" vastgesteld. In die notitie is ook aandacht voor de huidige praktijk. Die praktijk houdt in dat iedereen die betrokken is bij het Industrieschap Medel, zich bewust is van de mogelijke risico's die verbonden zijn aan zijn of haar handelen en uit oogpunt daarvan al nadenkt over maatregelen om deze risico's te kunnen beheersen. Voor zover mogelijk worden die maatregelen ook al uitgevoerd.

Het bestuur van het Industrieschap, daarbij bijgestaan door het projectteam, streeft ernaar om alle risico's tijdig te signaleren en adequaat te beheersen. Het doel is immers om de projecten op termijn af te sluiten met een zo hoog mogelijk resultaat en een aanzienlijk toegenomen werkgelegenheid binnen de regio. Een van de hulpmiddelen daarbij is het jaarlijks (en zonodig vaker) opstellen van een geactualiseerde grondexploitatie, waarin alle concreet vaststaande of met aanzienlijke zekerheid vaststaande kosten en opbrengsten worden opgenomen. Alle gesignaleerde risico's worden zoveel mogelijk gekwantificeerd en opgenomen in de risicoparagraaf. Met al deze gegevens wordt berekend wat het verwachte eindresultaat zal zijn. Zolang er een positief resultaat wordt verwacht, kunnen de zich voordoende risico's binnen de grondexploitatie worden opgevangen. Dit heeft dan echter wel als consequentie dat daardoor het verwachte eindresultaat zal dalen (*met als kanttekening dat de risico's kleiner zijn dan het geprognosticeerde positieve resultaat*).

Samenvatting en conclusie paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing

Voor de grondexploitatie is een risicoparagraaf opgesteld. Deze bestaat uit een risico-inventarisatie, de beheersmaatregelen per risico en een weerstandsparagraaf, inclusief de benodigde weerstandscapaciteit volgens het risico simulatie systeem van 'GrexManager'. Deze paragraaf wordt halfjaarlijks geactualiseerd en is meest recentelijk opgesteld per 1 januari 2026. Hiermee wordt ruim voldaan aan de criteria voor risicomanagement, te weten "gestructureerd en expliciet risico's in kaart brengen, te evalueren en door er proactief mee om te gaan, ze beter te beheersen".

Deze risicoparagraaf is onlosmakelijk met de grondexploitatie verbonden. De risico's uit de risicoparagraaf dienen in ogenschouw te worden genomen bij het lezen van de uitkomsten van de grondexploitatie.

Het weerstandsvermogen wordt bepaald aan de hand van de beschikbare weerstandscapaciteit (de resultaten van de grondexploitatie) en de benodigde weerstandscapaciteit (het financiële vermogen om de risico's af te dekken). Omdat het Industrieschap Medel vanaf 1 januari 2016 Vennootschapsbelasting (Vpb) plichtig is wordt de beschikbare weerstandscapaciteit verminderd met de te verwachten af te dragen Vennootschapsbelasting. Daarnaast wordt vanaf 2017 vanuit de grondexploitatie tussentijds winst genomen. Deze komt terug in de algemene reserve (reserve tussentijds winstnemen) en heeft daarom geen gevolgen voor het totale weerstandsvermogen. De winstuitkering heeft wel impact op het weerstandsvermogen.

	Benodigde weerstandscapaciteit (risico's)	Beschikbare weerstandscapaciteit (grondexploitaties)	Weerstandsvermogen (grondexploitaties minus risico's)
Medel afronding	€ 3.680.000	€ 28.388.532	€ 24.708.532
Vennootschapsbelasting	€ -	€ -13.725.000	€ -13.725.000
Totaal Industrieschap Medel	€ 3.680.000	€ 14.663.532	€ 10.983.532

Het totale weerstandsvermogen heeft een overschot van € 11,0 miljoen (het verschil tussen de benodigde weerstandscapaciteit en de beschikbare weerstandscapaciteit). Dit overschot is € 3,8 miljoen hoger dan in 2025. Dit wordt vooral veroorzaakt door een toename van het resultaat en afname van het risicobedrag.

Ratio weerstandsvermogen

Om te bepalen in welke mate het weerstandsvermogen ook in 2026 nog toereikend is, dient de relatie te worden gelegd tussen de financieel gekwantificeerde risico's, de daarbij gewenste weerstandscapaciteit en de beschikbare weerstandscapaciteit. Dit is te bepalen met behulp van de ratio weerstandsvermogen. Deze ratio drukt uit wat de verhouding is tussen de benodigde weerstandscapaciteit (risico's) en de beschikbare weerstandscapaciteit (resultaat grondexploitatie). Is de ratio groter dan 1 dan is de beschikbare capaciteit groter dan de benodigde capaciteit. Als de ratio onder de 1 uitkomt dan is dat een zeer ongewenste situatie.

Voor Industrieschap Medel is dat niet het geval en komt de ratio ruim boven de 1,0 positief uit op 4,0. Dit is 2,8 lager dan in 2025. Dit is met name een gevolg van een lager grondexploitatie saldo na de winstuitkering in 2025 en een hoger risicoprofiel waardoor de verhouding wijzigt. Maar deze ratio van 4,0 valt bestendig net als in voorgaande jaren ruim in klasse A (uitstekend), namelijk ruim boven de ratio van 1.

$$\text{Ratio weerstandsvermogen} = \frac{\text{Beschikbare weerstandscapaciteit}}{\text{Benodigde weerstandscapaciteit}} = \frac{€ 14.663.532}{€ 3.680.000} = 4,0$$

Kengetallen

Vanuit de BBV is het verplicht om over de volgende kengetallen te rapporteren. Aangezien Industrieschap Medel een projectorganisatie is met één activiteit, zijnde het ontwikkelen van grond, en volledig gefinancierd is uit vreemd vermogen geven de kengetallen een vertekend beeld. Hierdoor is er ook geen relatie tot de financiële positie.

Kengetallen	R 2025	B 2025	B 2026	B 2027	B 2028	B 2029	Normen*			Toelichting
							Cat. A	Cat. B	Cat. C	
1. Netto schuldquote: relateert de schuldpositie van de gemeente aan de inkomstenstroom	0%	-81%	0%	0%	0%	0%	<90%	90%-135%	>135%	Bedrijfschap Medel is volledig uit eigen vermogen gefinancierd, de kengetallen geven daar-om een vertekend beeld.
1a. Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	0%	-81%	0%	0%	0%	0%	<90%	90%-135%	>135%	
2. De solvabiliteitsratio: indicator om inzicht te krijgen in de mate waarin de onderneming in staat is aan zijn financiële verplichtingen te kunnen voldoen.	9%	100%	100%	100%	100%	0%	>50%	20%-50%	<20%	Bedrijfschap Medel houdt bouwt geen Eigen Vermogen op, met uit-zondering van de verplichte winstneming (POC-methode).
3. Kengetal Grondexploitatie: in - en nog niet in exploitatie gronden / Totale baten voor bestemming	3%	52%	0%	0%	0%	0%	<20%	20%-35%	>35%	Gezien de aard van de activiteiten van Medel kunnen de jaarlijkse inkomsten (baten voor bestemming) enorm afwijken.
4. Structurele exploitatieruimte	0%	0%	0%	0%	0%	0%	>0%	>0%	>0%	Alle baten en lasten zijn incidenteel van aard.
5. Belastingcapaciteit	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Ad*) categorie A is het minst risicovol, categorie C het meest risicovol. Normen zijn afkomstig van de Provincie Gelderland										

Relatie tot de financiële positie

Bij Industrieschap Medel is uitsluitend sprake van externe financiering, dit kan een vertekend beeld geven. De financiële positie van het industrieschap is uitstekend, gezien de uitkomsten van de risicoanalyse.

3.2 Financiering

Inleiding

Gelet op de BBV-voorschriften dient deze paragraaf het beleid ten aanzien van het risicobeheer van de financieringsportefeuille te bevatten, dan wel de verantwoording omtrent de uitvoering van het beleid. Onderstaand zal in deze paragraaf ingegaan worden op de wijze van financiering van het Industrieschap, met een overzicht van de huidige aangetrokken geldleningen inclusief het daarbij gevoerde beleid en de mogelijke financiële risico's.

Financiering van het Industrieschap

Industrieschap Medel is met ingang van 2026 volledig gefinancierd door eigen vermogen.

Renterisico en kasgeldlimiet

Het huidige beleid zoals momenteel gehanteerd wordt is als volgt: bij ministeriële regeling kan een kasgeld-limiet van 8,2% van het begrotingstotaal aangegeven worden (art 3. renterisicobeheer).

De renterisiconorm geeft de norm aan met betrekking tot de renterisico's over de vaste schulden. Deze norm bepaalt het maximale deel van de vaste schuld dat in aanmerking mag komen voor aflossing (al dan niet met herfinanciering) en/of renteherziening. Als gevolg van deze norm kan een rentestijging op de kapitaalmarkt slechts gedeeltelijk doorwerken in de te betalen rentelasten over de vaste schuld.

Industrieschap Medel is volledig eigen vermogen gefinancierd. Renterisico en kasgeldlimiet is niet van toepassing.

Beleid inzake de financiering van het Industrieschap

Een belangrijk kader voor het Industrieschap Medel, met betrekking tot het financiële beheer, is de Wet Financiering Decentrale Overheden (Wet Fido), die per 1-1-2001 in werking is getreden. De belangrijkste uitgangspunten van de Wet Fido zijn het bevorderen van een solide financiering en kredietwaardigheid, alsmede de beheersing van de renterisico's van de decentrale overheden. Om dit te bereiken zijn in de Wet Fido diverse regels gesteld.

Renteresultaat taakveld Treasury

Bedragen x € 1.000

Renteschema	2027
Externe rentelasten kort- en langlopende geldleningen	0
Externe rentebaten kort- en langlopende geldleningen	554
Saldo rentelasten en rentebaten	554
Rente aan grondexploitatie	0
Rente projectfinanciering	0
Rentebaten projectfinanciering	554
Aan taakvelden toe te rekenen externe rente	0
Rente over eigen vermogen	0
Rente over voorzieningen	0
Aan taakvelden toe te rekenen rente	0
Aan taakvelden toegerekende rente	0
Verwacht renteresultaat op taakveld Treasury	0

3.3 Bedrijfsvoering

Inleiding

Deze paragraaf gaat in op de voornaamste verrichte activiteiten in het kader van de bedrijfsvoering en op de huidige stand van zaken.

Stand van zaken en verrichte activiteiten met betrekking tot de bedrijfsvoering

Personeel en organisatie

In 2027 heeft naar verwachting 1 medewerker een vaste aanstelling bij het Industrieschap. Het betreft de functie van office manager/ ambtelijk secretaris van het bestuur (0,45 fte).

De projectdirecteur, planeconoom, coördinator uitgifte, coördinator civiel, administrateur en de controller zijn op contractbasis ingehuurd.

Planning en control

De organisatie en de in 2023 ingestelde auditcommissie focussen zich ook in 2027 op de rechtmatigheidsverantwoording, conform het reglement. De auditcommissie brengt een advies uit aan het dagelijks bestuur over de rechtmatigheid.

Informatieveiligheid

Gezien actuele regelgeving op het gebied van informatiebeveiliging en de ontwikkeling van internetcriminaliteit zal Industrieschap Medel ook in 2027 maatregelen om op ICT-gebied de informatieveiligheid te verbeteren continueren. Ter voorbereiding op de NIS2 wetgeving is er een fullcare servicepakket afgesloten met de ICT beheerder.

Fraude

Industrieschap Medel past structureel een frauderisico analyse toe. In deze analyse worden de denkbare frauderisico's jaarlijks geïnterpreteerd en voorzien van maatregelen om deze risico's te beheersen. Deze maatregelen, die uiteenlopend van aard zijn worden vervolgens gecontinueerd, uitgebreid of aangepast. Indien zich nieuwe frauderisico's voordoen worden deze tussentijds geadresseerd. De frauderisicoanalyse en maatregelen worden intern gedeeld met alle medewerkers van de projectorganisatie, het dagelijks bestuur en het algemeen bestuur. De controller monitort de uitvoering van de maatregelen.

Continuïteit

Industrieschap Medel heeft in de praktijk geen risico's op het vlak van continuïteit als gevolg van haar financiële positie of gebiedsontwikkeling. De bedrijfsvoering kenmerkt zich door planbaarheid, een beheersbare korte termijn dynamiek en een ruim weerstandsvermogen. De twee deelnemende gemeenten staan garant voor Industrieschap Medel. Er geen aanwijzingen voor risico's ten aanzien van continuïteit.

Verder zijn er geen relevante ontwikkelingen op het gebied van de bedrijfsvoering.

3.4 Grondbeleid

Inleiding

Aangezien het Industrieschap is opgericht ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Medel, zal deze paragraaf alleen ingaan op de te verwachten resultaten van de grondexploitatie en de daaraan verbonden risico's.

Visie en doelstellingen

Het beleid van de Gemeenschappelijke Regeling Industrieschap Medel heeft tot doel het binnen diens rechtsgebied ontwikkelen en realiseren van bedrijventerrein met de daarbij horende ontsluiting, water, groen en voorzieningen. Het nog te ontwikkelen deel van het bedrijvenpark dient aan te aansluiten bij de actuele maatschappelijke vraagstukken en ambities op het gebied van landschappelijke inpassing, natuur en duurzaamheid.

Geraamde resultaten in de grondexploitatie 2026 'Medel'

In het onderstaande overzicht zijn de boekwaarden tot en met 2025 en de te verwachten kosten en opbrengsten vanaf 2026 opgenomen. Dit resulteert in een saldo c.q. resultaat op eindwaarde, ofwel het voorgecalculeerde resultaat op einddatum 31 december 2026 dat Bedrijvenpark Medel gerealiseerd is. Vervolgens is dit eindwaarde saldo naar heden contant gemaakt.

	Bedrag in mln .
Gemaakte kosten tot 1 januari 2026	€ 124,8
Nog te maken kosten vanaf 1 januari 2026	€ 9,4
Totale kosten	€ 134,2
Gerealiseerde opbrengsten tot 1 januari 2026	€ 135,1
Nog te realiseren opbrengsten vanaf 1 januari 2026	€ 28,0
Totale opbrengsten	€ 163,1
Saldo gerealiseerd tot 1 januari 2026 (boekwaarde)	€ 10,3
Saldo nominaal (totale opbrengsten minus totale kosten)	€ 28,9
Saldo op eindwaarde (incl rente en inflatie)	€ 29,5
Saldo netto contante waarde (ncw) voor belastingen (Vpb)	€ 28,4
<i>Per 1 januari 2026</i>	
Afdracht belastingen (Vpb)	€ 13,7
Tussentijdse winstneming (reserve 2025) *	€ 47,1

** De tussentijdse winstneming (waarvan € 35 mln is uitgekeerd) wordt toegevoegd aan de algemene reserve en heeft daardoor geen invloed op het weerstandsvermogen.*

De saldi moeten worden gelezen met inachtneming van de risico's en kansen zoals genoemd in de risicoparaagraaf.

3.5 Onderhoud kapitaalgoederen

Inleiding

Gelet op de BBV-voorschriften dient in deze paragraaf informatie te worden verstrekt met betrekking tot het onderhoud van de kapitaalgoederen wegen, riolering, water, groen en gebouwen;

- het beleidskader,
- de uit het beleidskader voortvloeiende financiële consequenties,
- de vertaling van de financiële consequenties in de begroting.

Bij het Industrieschap Medel is geen sprake van een langdurig onderhoud van kapitaalgoederen, zoals dat wel van toepassing is bij een gemeente of provincie. Daarom is ervoor gekozen om in deze paragraaf slechts kort in te gaan op de hoofdlijnen van dat beleid betreffende het onderhoud van de kapitaalgoederen en de financiële consequenties daarvan.

Beleid met betrekking tot onderhoud kapitaalgoederen

Het Industrieschap Medel realiseert het Bedrijvenpark Medel. Dit houdt onder meer in dat het Industrieschap verantwoordelijk is voor de voorbereiding en realisatie van wegen, rioleringen, waterpartijen, groengebieden en nutsvoorzieningen en het faciliteren van een alternatieve elektriciteitsvoorziening. Voor de realisatie van het bedrijvenpark zijn eerder gebouwen gekocht. Van deze panden is er één verkocht en de overige panden zijn gesloopt. Op enig moment na de realisatie (woonrijp gemaakte fase) draagt het Industrieschap Medel de openbare ruimte in eigendom, beheer en onderhoud over aan verschillende eigenaren en beheerders. Te denken valt aan de (grondgebied)gemeenten Tiel en Neder-Betuwe en het Waterschap Rivierenland.

Financiële consequenties

Openbare ruimte wordt nadat deze gereed is tot het moment van overdracht onderhouden door het Industrieschap Medel. De eerste periode na oplevering van de aangelegde openbare ruimte onder de garantie van de aannemer. De kosten van het reguliere onderhoud worden doorbelast aan de (grondgebied)gemeenten.

Duurzaamheid

Voor Industrieschap Medel geldt voor 2025 (nog) geen verplichting ten aanzien van het duurzaamheidsverslag conform de Europese CSRD richtlijn. Ten aanzien van verslaglegging zullen de deelnemende gemeenten worden gevolgd m.b.t. 2025. Evenwel kan worden vermeld dat bij de te realiseren uitbreiding van Medel wordt gestreefd naar een invulling met duurzame bedrijfsgebouwen en -activiteiten. Inmiddels is het gebruikelijk dat de te realiseren gebouwen uitgerust zijn met zonnepanelen op de daken. Dit betreft voor Medel Afronding een substantieel oppervlakte, afhankelijk van de bouwplannen zal dit tussen 25.000 en 35.000 m² bedragen. De nieuw te vestigen bedrijven hebben hun energieverbruik en -balans sterk geoptimaliseerd, onder andere in relatie tot de collectie deelname aan de Medel Energy Hub. Naar verwachting wordt invulling geven aan de afspraken van het klimaatakkoord Parijs 2020-2050.

4. Financiële begroting

4.1 Overzicht van baten en lasten in de begroting en de toelichting

Conform het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) dient het overzicht van baten en lasten de volgende onderdelen te bevatten:

- Baten, lasten en het saldo per programma;
- Overzicht geraamde algemene dekkingsmiddelen, geraamde kosten overhead, bedrag onvoorzien en het geraamde bedrag van de heffing van de vennootschapsbelasting;
- Totaal saldo van baten en lasten;
- Beoogde toevoegingen van en onttrekkingen aan reserves per programma;
- Het geraamde resultaat.

De toelichting op het overzicht van baten en lasten bevat ten minste:

- het gerealiseerde bedrag van het voorvorig begrotingsjaar, het geraamde bedrag van het vorig begrotingsjaar na wijziging en het geraamde bedrag van het begrotingsjaar;
- de gronden waarop de ramingen zijn gebaseerd en, in geval van aanmerkelijk verschil met de raming, respectievelijk de realisatie, van het vorig, respectievelijk voorvorig, begrotingsjaar de oorzaken van het verschil;
- een overzicht van de geraamde incidentele baten en lasten per programma, waarbij per programma ten minste de belangrijkste posten afzonderlijk worden gespecificeerd en de overige posten als een totaalbedrag kunnen worden opgenomen;
- een overzicht van de beoogde structurele toevoegingen en onttrekkingen aan de reserves.

Aangezien het Industrieschap Medel maar één programma kent, is de totale begroting van Industrieschap Medel gelijk aan de begroting van Programma 1: Bedrijvenpark Medel. Het Industrieschap Medel heeft geen algemene dekkingsmiddelen zoals een gemeente dat wel heeft. Onder algemene dekkingsmiddelen vallen bijvoorbeeld de algemene uitkering en inkomsten uit lokale heffingen.

Onderstaand is een overzicht van de baten en lasten voor Industrieschap Medel opgenomen, waarbij de mutatie in het onderhanden werk apart is weergegeven. Binnen een grondexploitatie is het gebruikelijk om het saldo van de verrichte investeringen minus de gerealiseerde baten per jaar te activeren in de voorraad "Onderhanden werk". In de begin jaren van een grondexploitatie neemt deze voorraad toe. Dan worden er meer kosten dan opbrengsten gerealiseerd. Er zal immers eerst geïnvesteerd moeten worden, alvorens opbrengsten gegenereerd kunnen worden. Na verloop van tijd zal de voorraad onderhanden werk gaan afnemen als er meer opbrengsten uit grondverkoop zijn dan dat er kosten worden gemaakt

Overzicht baten en lasten voor het programma 'Bedrijvenpark Medel'

Bedragen x € 1.000

	Rekening 2025	Begroting 2026 na wijziging	Begroting 2027
Baten programma 'Bedrijvenpark Medel'			
Grondopbrengsten	70.908	28.012	0
Overige ontvangsten, subsidies en bijdragen	0	0	0
Totaal baten programma 'Bedrijvenpark Medel'	70.908	28.012	0
Lasten programma 'Bedrijvenpark Medel'			
Verwervingen	0	0	0
Inrichtingskosten	825	6.919	0
Plankosten/projectbureau	1.059	953	208
Diversen	0	1.473	0
Totaal lasten programma 'Bedrijvenpark Medel'	1.884	9.346	208
Totaal saldo baten/lasten van programma 1	69.023	18.667	-208

Financiële baten en lasten bij het programma			
Rente- en bankkosten	427	-196	-555
Totaal financiële baten en lasten	427	-196	-555
Saldo incl. financiële baten en lasten	68.596	18.863	347
Algemene dekkingsmiddelen*	0	0	0
Overhead	0	0	0
Onvoorzien	0	0	0
Vennootschapsbelasting	-9.642	-3.098	0
Mutatie onderhanden werk	-42.921	328	7
Het geraamde saldo van baten en lasten	16.033	16.094	353
Toevoegingen aan reserves	0	0	0
Onttrekkingen aan reserves	0	0	0
Het geraamde resultaat	16.033	16.094	353

Ad*) de specificatie van de algemene heffingsmiddelen is opgenomen in het programmaplan.

Toelichting op de baten

De baten zijn de totaal verwachte opbrengsten (op basis van prijspeil 1-1-2026 plus de algemene inkomstenstijging, zoals deze in de grondexploitatie 2026 per jaarschijf is berekend) met betrekking tot:
Verkopen percelen bedrijfsterrein en overige ontvangsten en subsidies.

Toelichting op de lasten

De lasten zijn de totaal verwachte lasten (op basis van prijspeil 1-1-2026 plus de algemene kostenstijging, zoals deze in de grondexploitatie 2026 per jaarschijf is berekend).

Toelichting per begrotingspost:

Verwervingen

Voor het project 'Bedrijvenpark Medel afronding' zijn alle gronden in eigendom van Industrieschap Medel.

Inrichtingskosten

Inrichtingskosten (grondwerk, bouw- en woonrijp maken)

Niet van toepassing in 2027.

Plankosten/projectbureau

Plankosten

Voor de plankosten is een raming opgesteld die gebaseerd is op de inzet van het projectbureau Medel met daarnaast een ondersteunende schil van diverse disciplines, bureaus en gemeentelijke inzet. De kosten voor planontwikkeling laten in lijn met de realisatie een aflopend beeld laten zien. Het streven is om met een doelmatige aanpak zorgvuldig om te gaan met dit budget. Indien blijkt dat dit budget niet volledig nodig is, zal dit naar bevindt van zaken van jaar tot jaar bijgesteld worden.

Diversen

Niet van toepassing in 2027.

Overhead

Alle bedrijfskosten moeten zo veel mogelijk direct worden toegerekend aan de betreffende activiteiten. Op bladzijde 10 van notitie Overhead Commissie BBV staat opgenomen 'het is mogelijk de overheadlasten die specifiek voor een project worden gemaakt geheel toe te rekenen aan het betreffende project. Omdat de Industrieschap Medel 1 project kent, worden alle uitgaven van overhead gezien als projectuitgaven. De kosten aan overhead in het overzicht van baten en lasten zijn dan per saldo ook € 0.

De specificatie van de “eigen” overhead ziet er als volgt uit:

Bedragen x € 1.000

	Begr 2027	Begr 2028	Begr 2029	Begr 2030
Automatisering	3	0	0	0
Personeel	79	0	0	0
Administratie en overig	66	0	0	0
Grondexploitatie (dekking)	-147	0	0	0
Saldo	0	0	0	0

Incidentele baten en lasten

Conform vermeld bij het kengetal “structurele exploitatieruimte” zijn alle baten en lasten van Industrieschap Medel incidenteel van aard.

Meerjarenraming van baten en lasten Industrieschap Medel: 2028-2030

In de tabel op de volgende pagina is de meerjarenraming opgenomen van alle aan dit programma verbonden baten en lasten. De raming voor een begrotingsjaar is afgeleid van de betreffende jaarschijf in de vastgestelde Grondexploitatie 2026.

Bedragen x € 1.000

Totaal Bedrijvenpark Medel	Werkelijk 2025	Primaire begroting 2026	Begroot 2027	Begroot 2028	Begroot 2029	Begroot 2030
Baten	70.908	15.467	554	0	0	0
Lasten	-2.311	-927	-208	0	0	0
Bruto resultaat (baten – lasten)	68.596	14.541	346	0	0	0
Vennootschapsbelasting	-9.642	-6.000	0	0	0	0
Algemene dekkingsmiddelen	0	0	0	0	0	0
Overhead	0	0	0	0	0	0
Onvoorzien	0	0	0	0	0	0
Resultaatbestemming	0	0	0	0	0	0
Toevoegingen aan de reserves	0	0	0	0	0	0
Onttrekkingen aan de reserves	0	0	0	0	0	0
Resultaat na resultaatbestemming	58.955	8.541	346	0	0	0
Mutatie voorraad onderhanden werk	-42.921	-1.169	7	0	0	0
Eindresultaat	16.033	7.371	353	0	0	0

Financiering van Industrieschap Medel: 2027 - 2030

Industrieschap Medel is volledig eigen vermogen gefinancierd.

Arbeidskosten gerelateerde verplichtingen

Overeenkomstig de artikelen 20 en 22 van het BBV dient afzonderlijk aandacht te worden besteed aan de jaarlijks terugkerende arbeidskosten gerelateerde verplichtingen van vergelijkbaar volume. Alle bedoelde verplichtingen zijn in de exploitatiebegroting verwerkt, er is geen sprake van een voorziening spaar urenverlof of een ander-soortig balanspositie.

Ontwikkelingen t.o.v. de meerjarenraming en gronden waarop de meerjarenraming is gebaseerd

De meerjarenraming is volledig gebaseerd op de grondexploitatie per 1 januari 2026, alle parameters zijn toege-licht in de toelichting op de grondexploitatie.

4.2 De uiteenzetting van de financiële positie en de toelichting

Conform het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) dient de uiteenzetting van de *financiële positie het volgende te bevatten:

1. een raming voor het begrotingsjaar van de financiële gevolgen van het bestaande en nieuw beleid dat in de programma's is opgenomen;
2. een geprognosticeerde begin- en eindbalans van het begrotingsjaar, die ten minste de posten bevat om het EMU-saldo te kunnen berekenen, en
3. het EMU-saldo over het vorig begrotingsjaar en de berekening van het geraamde bedrag over het begrotingsjaar alsmede het jaar volgend op het begrotingsjaar.
4. afzonderlijke aandacht voor:
 - a. de jaarlijks terugkerende arbeidskosten gerelateerde verplichtingen van vergelijkbaar volume;
 - b. de investeringen; onderscheiden in investeringen met een economisch nut en investeringen in de openbare ruimte met een maatschappelijk nut;
 - c. de financiering;
 - d. de stand en het gespecificeerde verloop van de reserves;
 - e. de stand en het gespecificeerde verloop van de voorzieningen.

De toelichting op de uiteenzetting van de financiële positie bevat ten minste de gronden waarop de ramingen zijn gebaseerd en de motivering daarvan en een toelichting op belangrijke ontwikkelingen ten opzichte van de uiteenzetting van de financiële positie van het vorig begrotingsjaar.

Geprognosticeerde begin- en eindbalans van het begrotingsjaar

De begrote balans geeft een inschatting weer voor de komende jaren van de bezittingen en schulden, de prognose is afgeleid van de actuele grondexploitatie. De geprognosticeerde balans voor de jaren 2026 tot en met 2030 ziet er als volgt uit:

Bedragen x € 1.000

Balansbegroting	R 2025	B 2026	B 2027	B 2028	B 2029	B 2030
ACTIVA						
Vaste activa						
Materiele vaste activa	0	0	0	0	0	0
Financiële vaste activa	30	30	0	0	0	0
Totaal vaste passiva	30	30	0	0	0	0
Vlottende activa						
Onderhanden werk, waaronder gronden in exploitatie	1.793	2.129	0	0	0	0
Kortlopende vorderingen	16.513	12.547	12.728	12.728	12.728	12.728
Totaal vlottende activa	18.306	14.676	12.728	12.728	12.728	12.728
Totaal generaal	18.336	14.706	12.728	12.728	12.728	12.728

	R 2025	B 2026	B 2027	B 2028	B 2029	B 2030
Vaste passiva						
Eigen vermogen	1.710	14.706	12.726	12.726	12.726	12.726
Onderhandse leningen van binnenlandse banken en overige financiële instellingen	0	0	0	0	0	0
Totaal vaste passiva	1.710	14.706	12.726	12.726	12.726	12.726
Vlottende passiva						
Kortlopende schulden	16.626	0	2	2	2	2
Totaal vlottende passiva	16.626	0	2	2	2	2
Totaal generaal	18.336	14.706	12.728	12.728	12.728	12.728

EMU saldo

Het EMU-saldo of vorderingensaldo is het financieringssaldo minus deelname aan bedrijven en inkomsten uit kredietverstrekking. Het EMU saldo wordt als volgt berekend:

				Bedragen x € 1.000			
				2027	2028	2029	2030
EMU-Saldo				12.661	178	0	0
EMU-saldo referentiewaarde				0	0	0	0
Verschil EMU-saldo & referentiewaarde				12.661	178	0	0
Mutaties (1 januari tot 31 december)	Activa	Financ. Vaste activa	Kapitaalverstrekingen en leningen	0	0	0	0
			Uitzettingen	0	0	0	0
		Vlottende activa	Uitzettingen	-3.965	180	0	0
			Liquide middelen	0	0	0	0
			Overlopende activa	0	0	0	0
	Passiva	Vaste passiva	Vaste schuld	0	0	0	0
			Vlottende schuld	-16.626	2	0	0
		Vlottende passiva	Overlopende passiva				
				0	0	0	0
				0	0	0	0
Eventuele boekwinst bij verkoop effecten en (im)materiële vaste activa				0	0	0	0

Stand en verloop reserves en voorzieningen

Bij industrieschap Medel is er geen sprake van reserves en voorzieningen, met uitzondering van de algemene reserve. De algemene reserve muteert jaarlijks op basis van de actuele berekening, bij de jaarrekening, van de winstneming volgens de POC (*Percentage Of Completion*) methode.

Toelichting op de uiteenzetting van de financiële positie

De weergegeven baten en lasten voor een begrotingsjaar zijn afgeleid van de betreffende jaarschijf in de op 1 juli 2026 vastgestelde grondexploitatie 2026.

Bestaand en nieuw beleid

Voor Industrieschap Medel geldt dat de volledige begroting is opgebouwd op basis van bestaand beleid. De uitgangspunten worden jaarlijks bij de actualisatie van de grondexploitaties herijkt.

Bijlage: Overzicht geraamde baten en lasten per taakveld

De exploitatie posten van Medel zijn toe te delen aan de volgende taakvelden:

- 0.4 Overhead
- 0.5 Treasury
- 3.2. Fysieke bedrijfsinfrastructuur.

Bedragen x € 1.000

Taakveld		Begr. 2027	Begr. 2028	Begr. 2029	Begr. 2030
0.4	Overhead				
	Lasten	147	0	0	0
	Baten	147	0	0	0
0.5	Treasury				
	Lasten	0	0	0	0
	Baten	554	0	0	0
3.2	Fysieke bedrijfsinfrastructuur				
	Lasten	208	0	0	0
	Baten	554	0	0	0



Bedrijvenpark Medel

Medelsestraat Oost 17
4004 LE TIEL
Postbus 6278
4000 HG TIEL

T 0344-673700
E info@medel.nl
I www.medel.nl

Rekeningnummer	BNG 28.51.19.990
BTW nummer	NL 8059.03.495.B01
IBAN nummer	NL34 BNGH 0285 1199 90
BIC/SWIFT code	BNGHNL2G